

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 22 /20

uzavretá podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej aj „zákon 116/1990 Zb.“)

I. Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Obchodné meno: **Letisko Košice – Airport Košice, a.s.**
Sídlo: Letisko Košice
041 75 Košice IV
Právna forma: akciová spoločnosť
Štatutárny orgán: Ing. Tomáš Jančuš, PhD. - člen predstavenstva
Ing. Štefan Fedák – člen predstavenstva
IČ DPH: SK2021807238
IČO: 36 579 343
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: SK26 1100 0000 0026 2875 2901
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sa,
vločka číslo: 1289/V

Nájomca:

Názov: **Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky**
právna forma: štátna rozpočtová organizácia
IČO: 42499500
sídlo: Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica
adresa pre doručovanie: Mierová 23, 815 11 Bratislava
štatutárny orgán: Ing. Jiří Žežulka, prezident finančnej správy
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK14 8180 0000 0070 0043 7837

II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nasledovných nehnuteľností evidovaných na LV. č. 85 vedenom Okresným úradom Košice pre katastrálne územie Barca, obec KOŠICE – BARCA, okres: Košice IV:
 - (i) stavba – súpis. č. 982, popis stavby administratívna budova, postavená na parcele registra C-KN č. 1573/68, ktorá sa nachádza v uvedenom katastrálnom území a je evidovaná na uvedenom LV (ďalej aj „**administratívna budova**“),
 - (ii) stavba – súpis. č. 981, popis stavby vybavovacia budova, postavená na parcele registra C-KN č. 1573/67, ktorá sa nachádza v uvedenom katastrálnom území a je evidovaná na uvedenom LV (ďalej aj „**vybavovacia hala**“),(ďalej spoločne pre tieto stavby aj „**budovy**“).

2. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do užívania časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmetných budovách.

Presná špecifikácia nebytových priestorov prenechaných prenájomcom do užívania je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy (ďalej aj „predmet nájmu“ alebo „prenajaté priestory“ alebo „nebytové priestory“).

III. Účel nájmu a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom plnenia úloh nájomcu ako orgánu štátnej správy v oblasti daní, poplatkov a colníctva.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje počas doby nájmu poskytovať nájomcovi resp. zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie (dodávky) nasledujúcich služieb spojených s užívaním predmetu nájmu:
 - 2.1. dodávku elektrickej energie do nebytových priestorov;
 - 2.2. vykurovanie nebytových priestorov;
 - 2.3. dodávku teplej úžitkovej vody do nebytových priestorov;
 - 2.4. dodávku vody z verejného vodovodu do nebytových priestorov, odvádzanie odpadových a zrážkových vôd z nebytových priestorov verejnou kanalizáciou;
 - 2.5. odvoz a likvidácia zmesového komunálneho odpadu z predmetu nájmu;
 - 2.6. upratovanie v priestoroch administratívnej budovy a vybavovacej haly uvedených v prílohe č. 1 tejto zmluvy počas pracovných dní.

IV. Platobné podmienky

1. Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 500,- EUR za mesiac. Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty podľa § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.
2. Popri nájomnom bude prenájomca fakturovať nájomcovi úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov uvedené v článku III. bod 2. ods. 2.1. – 2.4. tejto zmluvy (ďalej len „Služby“), a to vo výške skutočných nákladov.
3. Nájomné bude nájomca platiť mesačne vopred na základe fakturácie prenájomca s 30 dňovou lehotou splatnosti od doručenia faktúry. Nájomca bude platiť za služby uvedené v článku III. bod 2. ods. 2.1.– 2.4. tejto zmluvy uhrádzať po skončení príslušného mesiaca na základe fakturácie prenájomca s 30 dňovou lehotou splatnosti od doručenia faktúry, pričom k faktúre musia byť priložené doklady preukazujúce oprávnenosť fakturovanej sumy.
4. V prípade neuhradenia faktúry v lehote splatnosti môže prenájomca účtovať nájomcovi úroky z omeškania podľa § 369a v spojení s § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka vo výške podľa § 1 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Úrok z omeškania je nájomca povinný zaplatiť na hore uvedený účet prenájomca do 30 dní od doručenia faktúry. Na rovnaký účet bude platiť nájomca aj ostatné platby uskutočňované v súvislosti s touto zmluvou.
6. Zmluvné strany týmto vyjadrujú svoj súhlas s tým, že nájomné bude každoročne prehodnocované o mieru inflácie publikovanú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. Na zmenu výšky nájomného podľa tohto odseku je potrebné uzatvorenie písomného dodatku.
7. Každá faktúra musí byť vystavená a spĺňať všetky náležitosti a podmienky stanovené touto zmluvou a právnymi predpismi, a to vrátane jej príloh. Pokiaľ faktúra nespĺňa takéto náležitosti alebo podmienky, tak lehota jej splatnosti neplynie a nájomca je oprávnený vrátiť ju prenájomcovi na prepracovanie.

V. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu – nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. V takomto prípade je takáto zmluva neplatná.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu a prístupu kedykoľvek za prítomnosti nájomcu do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu len na stanovené účely.
3. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch požiarne opatrenia podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 314/2001 Z. z.“) a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a tiež je povinný umožniť vstup požiarnemu technikovi prenajímateľa do prenajatých priestorov. Prenajímateľ na vlastné náklady v súlade s § 4 písm. e) zákona č. 314/2001 Z. z. zabezpečuje školenia a overovanie vedomostí o ochrane pred požiarimi zamestnancov nájomcu a osôb, ktoré sa s vedomím prenajímateľa zdržujú v prenajatých priestoroch. Kópiu tohto školenia prenajímateľ poskytne nájomcovi.
4. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch príslušné ustanovenia vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 124/2006 Z. z.“) a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich bezpečnosť práce a ochranu zdravia pri práci. V prípade, ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb.
5. Nájomca bude v prenajatých priestoroch vykonávať bežnú údržbu a nevyhnutné drobné opravy na vlastné náklady.
6. V prípade vzniku škody na nebytovom priestore túto znáša nájomca, ak ju spôsobil sám, alebo osoba, ktorej umožnil vstup k predmetu nájmu. Nájomca je povinný prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv a umožniť vykonávanie týchto opráv. Náklady na opravu v dôsledku poškodení spôsobených nájomcom hradí nájomca.
7. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
8. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytové priestory uvedené v článku II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a nájomca je povinný ich v takomto stave na svoje náklady udržiavať. Týmto bodom nie je dotknuté ustanovenie bodu 4 tohto článku zmluvy.
9. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory len na účely uvedené v článku III. tejto zmluvy. Zmena účelu užívania prenajatých priestorov a rozsahu poskytovaných služieb je možná len so súhlasom prenajímateľa a to formou dodatku k tejto zmluve.
10. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu odstrániť nedostatky, ktoré spôsobujú to, že nebytové priestory nie sú v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
11. Akékoľvek stavebné aktivity nájomcu v prenajatých priestoroch sú podmienené súhlasom prenajímateľa a leteckého stavebného úradu. V prípade nedodržania ohlasovacej povinnosti znáša nájomca všetky pokuty a iné finančné náklady vzniknuté z tohto titulu.
12. Nájomca po ukončení nájmu odovzdá nebytové priestory v stave, v akom boli prevzaté do užívania, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a úpravy dohodnuté po vzájomnej dohode zmluvných strán.

VI. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od **nadobudnutia účinnosti do 31.05.2021**. Pred uplynutím dojednaného času možno zmluvu ukončiť písomne a to dohodou, výpoveďou v zmysle § 9 ods. 2 a 3 zákona 116/1990 Zb., alebo odstúpením od zmluvy podľa § 48 Občianskeho zákonníka v prípade podstatného porušenia zmluvy. Odstúpenie je účinné doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. V prípade podania výpovede, je výpovedná lehota 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

2. Ak nájomca neuvolní po ukončení nájmu nebytové priestory v termíne stanovenom prenajímateľom, prenajímateľ zabezpečí na náklady nájomcu vypratanie tohto priestoru. Deň a hodinu vypratania prenajímateľ nájomcovi vopred oznámi.
3. Pred doručením výpovede prenajímateľ resp. nájomca písomne upozorní druhú zmluvnú stranu na porušovanie ustanovení tejto zmluvy a na možnosť ukončenia nájmu výpoveďou.
4. Za podstatné porušenie zmluvy zo strany prenajímateľa sa považuje aj konanie prenajímateľa, ktorým akýmkoľvek spôsobom bráni nájomcovi v prístupe do prenajatých priestorov.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Ustanovenia tejto zmluvy vrátane príloh môžu byť menené, doplnené po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán len písomnými dodatkami k tejto zmluve.
2. Prípadné spory vyplývajúce z porušenia zmluvy budú riešené príslušným súdom. Pre prípad doručovania akýchkoľvek písomností, faktúr a iných dokladov platí, že ak nie je možné doručiť písomnosť druhej zmluvnej strane na adresu jej sídla, písomnosť sa uloží na pošte. Ak si adresát zásielku do troch dní od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, a to aj vtedy, ak sa adresát o uložení zásielky nedozvie.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1.
4. Táto zmluva vrátane príloh je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží dve (2) vyhotovenia.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR, pričom záväzky ktoré vzniknú v súvislosti s predmetom nájmu zmluvným stranám v čase od 01.06.2020 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, si zmluvné strany vysporiadajú podľa ustanovení tejto zmluvy.
6. Ostatné, touto zmluvou neupravené oblasti, sa spravujú všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
7. Zmluvné strany uzavreli túto zmluvu slobodne, vážne, žiadna zo zmluvných strán nekonala v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Prílohy: č.1 Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov

V Košiciach, dňa ..

V Bratislave, dňa ..

Ing. Tomáš Jančuš, PhD.
člen predstavenstva

Ing. Jiří Žežulka
prezident finančnej správy

Ing. Štefan Fedák
člen predstavenstva

Príloha č. 1 k nájomnej zmluve č. 22/20

Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov

Na základe zmluvy, ktorej prílohou je tento zápis, poskytuje prenajímateľ nájomcovi užívanie nasledovných nebytových priestorov:

Objekt: Administratívna budova

Č. m.	Predmet užívania	m ²
1.	Kancelária	32,00
2.	Kancelária	17,00
3.	Kancelária	12,00
4.	Chodba	10,00
5.	Schodište	9,00
6.	Sklad/archív	8,00
7.	Šatňa	10,00
8.	Kuchynka	9,00
9.	Sklad/archív	12,00
10.	Sklad/archív	6,00
	SPOLU	125,00

Objekt: Vybavovacia hala

Č. m.	Predmet užívania	m ²
1.	Kancelária hala	7,00
2.	Sklad/archív	5,00
	SPOLU	12,00